

COUR SUPÉRIEURE

« Chambre civile »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TROIS-RIVIÈRES

N° : 400-17-003897-150

DATE : 9 mai 2018

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE GUY de BLOIS, j.c.s.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DUGUAY INC., personne morale légalement constituée, ayant son siège social au 240, rue des Forges, Trois-Rivières, province de Québec, G9A 2G8, district de Trois-Rivières

Demanderesse

c.

547264 ONTARIO LIMITED, personne morale légalement constituée, ayant son siège social au 90, rue Morgan, bureau 200, Baie d'Urfé, province de Québec, H9X 3A8, district de Montréal

-et-

148451 CANADA INC., personne morale légalement constituée, ayant son siège social au 90, rue Morgan, bureau 200, Baie d'Urfé, province de Québec, H9X 3A8, district de Montréal

-et-

ENTREPRISES SCOTCHER INC. (118086 CANADA INC.), personne morale légalement constituée, ayant son siège social au 472, Main Road, bureau K, Hudson, province de Québec, J0P 1H0, district de Beauharnois

-et-

AARON AIN ENTREPRISES INC., personne morale légalement constituée, ayant son siège social au 90, rue Morgan, bureau 200, Baie d'Urfé, province de Québec, H9X 3A8, district de Montréal

-et-

LES IMMEUBLES PLAZA Z-CORP. INC., personne morale légalement constituée, ayant son siège social au 90, rue Morgan, bureau 200, Baie d'Urfé, province de Québec, H9X 3A8, district de Montréal

Défenderesses et demanderesses en intervention forcée

-et-

L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE CHAMPLAIN, ayant son siège social au 213, rue de l'Église, Ste-Geneviève-de-Batiscan, province de Québec, G0X 2R0, district de Trois-Rivières

Mis en cause

-et-

CLAUDE CROTEAU ET FILLES INC., personne morale légalement constituée, ayant son siège social au 448, rue de Châteaudun, Trois-Rivières, province de Québec, G8V 1S6, district de Trois-Rivières

Mise en cause forcée

JUGEMENT

(sur requête en radiation d'une inscription au registre foncier)

APERÇU

[1] Société Immobilière Duguay Inc. (« la demanderesse ») requiert la radiation au registre foncier d'une inscription dite de servitudes réelles et perpétuelles de « restriction d'usage » constituées aux termes d'actes de vente¹.

[2] Bien que la jurisprudence² ait établi qu'une clause dite de non-concurrence à titre personnel ne puisse être une servitude réelle, une obligation de non usage au profit et au bénéfice d'un fonds dominant par un fonds servant peut constituer une servitude réelle et perpétuelle si elle en possède les attributs et respecte les conditions que la loi édicte³.

¹ Pièces P-2A et P-2B.

² *Épiciers unis Métro-Richelieu Inc. c. The Standard Life Assurance company et als.*, 2001 CanLII 13299 (QCCA).

³ Art. 1177 C.c.Q.; *Granby (Ville de) c. Poulin (Succession de)*, 2016 QCCA 945; *151692 Canada Inc. c. Centre de loisirs de Pierrefonds enr.*, 2005 CanLII 376 (QCCA).

[3] Dans le cas sous étude, pour les motifs qui suivent, le Tribunal conclut à l'existence de servitudes réelles et perpétuelles de « restriction d'usage » sur le lot 2 569 443, propriété de la demanderesse.

LES PARTIES

[4] La « demanderesse » est propriétaire de plusieurs immeubles dans la région de Trois-Rivières et Cap-de-la-Madeleine, qu'elle loue à différentes entreprises ou commerçants.

[5] Les défenderesses sont également propriétaires de nombreux immeubles à Cap-de-la-Madeleine qu'elles louent à des tiers qui exploitent des commerces au détail ou des entreprises de services.

LES FAITS

[6] Par acte d'achat publié le 30 mars 2012 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Champlain sous le numéro 18 937 521, la « demanderesse » acquiert de la mise en cause Claude Croteau et Filles inc. un immeuble connu et désigné comme étant le lot 2 569 443, portant le numéro civique 500, rue Barkoff à Trois-Rivières⁴ (l'Immeuble »).

[7] La mise en cause avait acquis « l'Immeuble » le 4 novembre 1998 de la défenderesse Les Immeubles Plaza Z-Corp. Inc. aux termes de deux actes de vente⁵, lesquels contiennent « une servitude réelle et perpétuelle de restriction d'usage » constituée par la mise en cause sur « l'Immeuble » au profit des immeubles des défenderesses (« les Servitudes »), laquelle est libellée comme suit :

« 6. Le cessionnaire [Claude Croteau et Filles inc.] désire qu'aucune entreprise ou commerce de vente au détail vendant exclusivement des vêtements pour la famille (hommes, femmes, garçons, filles et enfants) de la même catégorie de prix que celle des vêtements actuellement vendus par le concessionnaire, et ayant un mode d'opération identique à celui du cessionnaire (tels que Aubaines Choc, JVS, Aubainerie Croteau) ne vienne s'établir sur lesdits terrains du cédant [Les Immeubles Plaza], et sur les terrains et/ou emplacements propriété du cédant opérant sous les nom et raison sociale « CENTRE COMMERCIAL LES GALERIES DU CAP » ou « LES GALERIES DU CAP », à l'exception toutefois de tout magasin du « CENTRE COMMERCIAL LES GALERIES DU CAP » ayant une superficie inférieure à HUIT MILLE PIEDS CARRÉS (8 000 pi.ca.).

Aux fins de la création ci-avant faite, de la servitude restrictive d'établissement, le cédant convient que les lots ou parties de lots ci-après désignés et/ou décrits

⁴ Pièce P-1 (« l'Immeuble »).

⁵ Pièces P-2A et P-2B.

seront également constitués en fonds servant au profit et bénéfice dudit fonds dominant, constitué de l'emplacement vendu dans la vente ci-avant, telles parties de lots ou lots étant désignés ci-après [...].

7. Ces faits exposés, le cédant constitue, par les présentes, sur son immeuble considéré comme fonds servant et désigné ci-avant comme immeuble « premier », une servitude réelle et perpétuelle au profit de l'immeuble considéré comme fonds dominant et désigné ci-avant comme immeuble « second » et appartenant au cessionnaire, une servitude faisant en sorte que toutes constructions à être érigées préservent la visibilité du magasin à être construit par le cessionnaire sur son immeuble ci-dessus décrit, et à cet effet, concernant le terrain d'environ CINQUANTE-SIX MÈTRES (56 m) de largeur et directement contigu à celui vendu ci-avant à l'acheteur, la façade de toute construction ne devra pas être plus rapprochée de la rue Barkoff qu'à une distance de DEUX CENTS PIEDS (200'); de même, toutes constructions à être érigées sur l'emplacement suivant et directement contigu à celui juste ci-avant concerné et également large d'environ CINQUANTE-SIX MÈTRES (56 m), ne pourra avoir une construction plus rapprochée de la rue Barkoff qu'à une distance de CENT SOIXANTE-DIX PIEDS (170'); enfin, toutes constructions à être érigées sur l'emplacement suivant et directement contigu à celui juste ci-avant concerné et également large d'environ CINQUANTE-SIX MÈTRES (56 m), ne pourra avoir une construction plus rapprochée de la rue Barkoff qu'à une distance de CENT QUARANTE PIEDS (140'). Ces terrains constituent l'assiette de la présente servitude. Chacun des trois (3) dits lots contigus sont situés au sud-ouest de l'emplacement vendu ci-avant, et faisant de même en sorte qu'aucune entreprise ou commerce de vente au détail vendant exclusivement des vêtements pour la famille (hommes, femmes, garçons, filles et enfants) de la même catégorie de prix que celle des vêtements actuellement vendus par le cessionnaire, et ayant un mode d'opération identique à celui du cessionnaire (tels que Aubaines Choc, JVS, Aubainerie Croteau) ne vienne s'établir sur lesdits terrains du cédant, et sur les terrains et/ou emplacements propriété du cédant opérant sous les nom et raison sociale « CENTRE COMMERCIAL LES GALERIES DU CAP » ou « LES GALERIES DU CAP » ayant une superficie inférieure à HUIT MILLE PIEDS CARRÉS (8 000 pi.ca.).

8. Le cédant désire empêcher le cessionnaire et ses successeurs, ayant-droits et tous détenteurs ou acheteurs subséquents, d'utiliser la ou les constructions qu'il projette d'ériger sur l'emplacement vendu ci-avant, aux fins suivantes, savoir : épicerie et/ou magasin d'alimentation, pharmacie, magasin de sport, station d'essence, fabrication et/ou vente de beignes, cinéma et restaurants.

9. Ces faits exposés, le cessionnaire constitue, par les présentes, sur son dit immeuble, considéré comme fonds servant, une servitude réelle et perpétuelle au profit dudit immeuble du cédant et au profit des immeubles décrits dans la désignation de lots, propriété du cédant opérant sous les noms et raison sociale « CENTRE COMMERCIAL LES GALERIES DU CAP » ou LES GALERIES DU CAP », considérés également comme fonds dominant, une servitude empêchant le cessionnaire et ses successeurs, ayant-droits et tous les détenteurs ou

acheteurs subséquents, d'utiliser la ou les constructions qu'il projette d'ériger sur l'emplacement vendu ci-avant, aux fins suivantes, savoir : épicerie et/ou magasin d'alimentation, pharmacie, magasin de sport, station d'essence, fabrication et/ou vente de beignes, cinéma et restaurant.

10. De même, le cessionnaire constitue par les présentes sur son immeuble acquis en vertu du présent acte considéré comme fonds servant et désigné ci-avant comme immeuble second, une servitude réelle et perpétuelle au profit des immeubles considérés comme fonds dominant et désignés aux termes du présent acte et appartenant au cédant, les servitudes réelles et perpétuelles suivantes :

10.1 Servitude de non-construction

Prohibition de la construction de toute bâtisse ou construction sur l'immeuble du cessionnaire dans la partie de terrain se situant à l'avant de l'immeuble à être érigé par le cessionnaire, et par prohibition d'agrandissement de cedit immeuble dans cette dite partie avant. Ainsi, le cessionnaire ou ses successeurs, ayant-droits ou tous détenteurs ou acheteurs subséquents n'érigeront aucune construction ou bâtisse et ne feront aucun agrandissement de leur construction entre la bâtisse ou construction qui sera érigée par le cessionnaire à SOIXANTE MÈTRES (60 m) de la rue Barkoff et la rue Barkoff, cette partie d'immeuble constituant l'assiette de la présente servitude.

10.2 Servitude prohibant l'utilisation

Prohibition d'utiliser l'immeuble du cessionnaire pour l'un ou l'autre des objets suivants : épicerie et/ou magasin d'alimentation, pharmacie, magasin de sports, station d'essence, fabrication et/ou vente de beignes, cinéma et restaurant.

Durée

Toutes les servitudes constituées aux termes du présent acte ne s'éteindront que pour les causes prévues à l'article 1191 du Code civil du Québec, à l'exclusion du rachat.

Considération

Les présentes servitudes sont consenties en échange des services qu'elles accordent réciproquement aux immeubles respectifs. »

[8] Le 15 juin 2015, la demanderesse introduit une demande en radiation des Servitudes publiées sur « l'Immeuble ».

POSITION DES PARTIES

[9] La demanderesse soumet que les Servitudes ne constituent pas des servitudes réelles puisqu'établies au bénéfice exclusif de la défenderesse Les Immeubles Plaza Z-Corp. Inc. et non au bénéfice du fonds dominant⁶.

[10] Les défenderesses plaident que l'intention des parties lors de la constitution des Servitudes est d'établir des servitudes réelles et perpétuelles au bénéfice du fonds dominant conformément aux dispositions de la loi⁷.

[11] Si le Tribunal déclare que les Servitudes ne sont pas des servitudes réelles, les défenderesses plaident qu'elles sont bien fondées de demander que le Tribunal déclare :

- a) que les Servitudes sont opposables à la demanderesse puisqu'elle les a assumées et acceptées;
- b) que la demanderesse a l'obligation, advenant qu'elle vende, cède ou autrement se départisse de « l'immeuble », d'obtenir l'engagement de ses successeurs, ayant-droits et de tous détenteurs ou acquéreurs subséquents de respecter les Servitudes et de s'engager à les faire assumer par ses propres successeurs, ayant-droits ou acquéreurs subséquents.

LE DROIT

[12] La Servitude est définie à l'article 1177 du *Code civil du Québec* :

« 1177. La servitude est une charge imposée sur un immeuble, le fonds servant, en faveur d'un autre immeuble, le fonds dominant, et qui appartient à un propriétaire différent.

Cette charge oblige le propriétaire du fonds servant à supporter, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété.

La servitude s'étend à tout ce qui est nécessaire à son exercice. »

[13] Les éléments constitutifs d'une servitude réelle conventionnelle tels qu'énoncés par les auteurs⁸ et acceptés par la Cour d'appel⁹ sont :

⁶ Demande introductive d'instance, par. 6.

⁷ Art. 1177 *C.c.Q.*

⁸ Jean-Guy CARDINAL « Un cas singulier de servitude réelle » (1954-1955) 57 *Revue de notariat*, 478, à la page 485; Catherine GUERTIN et Line ABECASSIS « La clause d'usage et la clause d'exclusivité en matière de louage commercial », dans le *Bail commercial*, Collection Blais, vol. 9, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2011, page 10.

⁹ *Granby (Ville de) c. Poulin (Succession de)*, préc., note 3, par. 31.

- 1) il faut qu'il y ait deux fonds de terre;
- 2) que ces deux fonds appartiennent à des propriétaires différents;
- 3) que les deux fonds soient voisins;
- 4) que la servitude consiste en un avantage pour le fonds dominant;
- 5) qu'elle oblige le propriétaire du fonds asservi à souffrir ou à ne pas faire quelque chose; et
- 6) que la servitude soit de nature perpétuelle.

[14] S'agissant d'un droit réel, la servitude, une fois publiée au registre foncier, devient opposable à tout acquéreur subséquent du fonds servant ainsi que du fonds dominant¹⁰.

[15] Par ailleurs, « *l'interprétation d'un acte dit de servitude requiert, comme pour tout contrat, de rechercher l'intention commune des parties plutôt que de s'arrêter au sens des termes utilisés* »¹¹.

ANALYSE ET DÉCISION

Existence de servitudes réelles

- a) Deux fonds de terre appartenant à des propriétaires différents :

[16] Il n'est pas contesté et la preuve démontre que les parties sont propriétaires de deux fonds de terre.

- b) Les deux fonds doivent être voisins :

[17] Bien que les immeubles visés ne soient pas contigus, la preuve démontre qu'ils sont « assez rapprochés l'un de l'autre pour que l'exercice de servitude offre un avantage appréciable » aux défenderesses¹².

[18] Or, la Cour d'appel¹³ a déjà statué que les fonds n'ont pas nécessairement à être contigus. Ils doivent néanmoins être suffisamment rapprochés pour que la servitude apporte un avantage au fonds dominant.

¹⁰ GUERTIN et ABECASSIS, op.cit., note 8, page 10.

¹¹ 151692 Canada Inc. c. Centre de loisirs de Pierrefonds enr., préc. note 3.

¹² Denys-Claude LAMONTAGNE, *Établissement de la servitude*, Biens et propriété, 7^e édition, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, p. 5.

¹³ Ferme Île-aux-Noix inc. c. Denicourt-Lord, 2007 QCCA 1701.

c) Avantage pour le fonds dominant et obligation pour le propriétaire du fonds asservi à ne pas faire quelque chose :

[19] À l'audience et dans le cadre de l'interrogatoire au préalable¹⁴, monsieur Zakuta, représentant des défenderesses, explique les motifs qui les ont amené à prévoir, après négociation avec les mis en cause, les clauses dites de servitudes réelles. Ces témoignages peuvent se résumer comme suit :

- À partir d'une image satellite¹⁵, il indique l'ensemble immobilier dont les défenderesses sont propriétaires, ce qui comprend notamment les Galeries du Cap situées au nord de la rue Barkoff;
- Ce centre commercial a une vocation commerciale à plusieurs usages soit notamment magasin au détail, épicerie, pharmacie, cinéma, magasin de sports, de chaussures, de vêtements, restaurants et autres;
- À l'est du centre commercial, les défenderesses sont propriétaires d'une bâtisse louée à Bureau en Gros, au sud, elles sont propriétaires de plusieurs autres immeubles loués à une station-service, à des restaurants de cuisine rapide et à une succursale bancaire;
- Juste à l'est du Bureau en Gros, une quincaillerie qui est contigu à l'Immeuble de la demanderesse. Donc, un seul terrain sépare la demanderesse des défenderesses;
- Il ajoute que les défenderesses sont également propriétaires de plusieurs autres terrains sans bâtisse, qu'elles conservent pour des développements futurs;
- Le développement de ce secteur par les défenderesses a été longuement réfléchi pour s'assurer d'un « mix commercial » afin d'offrir une variété de services à la population pour que l'ensemble forme un tout cohérent;
- Les seuls terrains que les défenderesses ont vendu à des tiers, tel l'Immeuble visé par la présente demande, l'ont été avec comme objectif de s'assurer du maintien du « mix commercial » du secteur, d'où la création de servitudes réelles et réciproques entre les défenderesses et les tiers qui leur ont acheté des terrains¹⁶.

¹⁴ Interrogatoire de M. Zakuta du 16 décembre 2015.

¹⁵ Pièce D-1 (Google Earth).

¹⁶ La preuve démontre que le propriétaire de la quincaillerie qui sépare le Bureau en Gros (dont le terrain appartient aux défenderesses) de « l'Immeuble » de la demanderesse, a acquis cet immeuble des défenderesses et consenti en leur faveur une servitude réelle empêchant l'exercice de certaines activités commerciales (voir pièce P-6).

[20] Monsieur Zakuta témoigne finalement que les défenderesses ont accepté de vendre « l'immeuble » à la mise en cause parce qu'aucun autre commerce du type exploité par cette dernière n'était présent dans leur secteur. Il dit¹⁷ :

« Q- Très bien. Ces fins-là, là je vous les lis, il y en a pas tant que ça, on parle d'épicerie, magasin d'alimentation, pharmacie, magasin de sport, station-service, fabrication et/ou vente de beignes, cinéma et restaurant. Alors ce que je veux savoir c'est pourquoi avoir fait cet empêchement dans l'acte? Et pourquoi ces items-là en particulier, finalement?

R- Ces items en particulier? Premièrement, parce que nous avons bâti une vision de notre secteur qui était Les Galeries du Cap. Et ce qu'on avait demandé, je pense, en premier, aux familles Croteau, c'était de restreindre la vente à un magasin de vêtement familial, ce qui était un item qui a manqué dans notre mix commercial sur la rue Barkoff ou des Galeries du Cap. J'imagine, dans les discussions, on a dit c'est ben trop restrictif; donc, on a fait un compromis à l'époque et on a dit OK, on va protéger notre vision, notre vision c'est d'être concurrentiels et si on répète des usages, on va être moins concurrentiels.

Q- OK, je vous suis, mais pourquoi avoir ciblé les usages qui sont prévus à l'article 8?

R- Parce que c'est du ciblage de base sur notre mix commercial.

Q- Puis quand vous parlez de votre mix commercial est-ce que vous référez à votre centre d'achats?

R- On parle de notre centre d'achats et tous nos terrains et nos exploitations dans le secteur.

Q- Donc, pas juste votre centre d'achats, finalement?

R- Non. Non.

Q- Il y a d'autres choses. »

[21] De l'avis du Tribunal, l'avantage conféré au fonds dominant est ici économique, les défenderesses voulant s'assurer du maintien du « mix commercial » du secteur ainsi que de sa pérennité pour son bénéfice.

[22] Ainsi constituées et telles que libellées, les servitudes sont liées à l'avantage des fonds dominants et non à l'avantage personnel d'une personne désignée. Ici « *la restriction à l'usage du fonds servant est de nature à pouvoir profiter à tous les propriétaires subséquents du fonds dominant en ce qu'elle confère un caractère* » de

¹⁷ Interrogatoire de M. Zakuta du 16 décembre 2015, pp. 14 et ss.

stabilité et de pérennité au fonds dominant¹⁸ compte tenu des restrictions à l'usage du fonds servant, tel que le permet la loi à certaines conditions¹⁹.

[23] Tel que l'indique l'article 1177 du *Code civil du Québec* dans son libellé, une servitude peut résulter d'une charge qui oblige le propriétaire du fonds servant « à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété »²⁰, comme certaines activités commerciales, en autant qu'elle confère un avantage ou bénéfice du fonds dominant.

[24] La preuve prépondérante démontre donc un avantage aux fonds dominants.

d) La nature perpétuelle

[25] Le libellé des servitudes constituées aux termes des actes de vente²¹, quant à la nature perpétuelle de celles-ci, est clair²² :

« 9. [...], le cessionnaire constitue, par les présentes, sur sondit immeuble considéré comme fonds servant, une servitude réelle et perpétuelle au profit dudit immeuble du cédant [...]. »

(nos soulignés)

e) Intention des parties²³

[26] La preuve non contredite démontre clairement que l'intention commune des défenderesses et de la mise en cause dans le cadre de la vente²⁴ de l'Immeuble était de constituer des servitudes réelles et perpétuelles réciproques au profit de leur fonds respectif, notamment pour y définir la vocation commerciale de leur fonds, et ce, quel qu'en soient les propriétaires ou locataires occupants²⁵.

¹⁸ *Granby (Ville de) c. Poulin (Succession de)*, préc., note 3, par. 34.

¹⁹ *Id.*; Art. 1177 C.c.Q.; *151692 Canada Inc. c. Centre de loisirs de Pierrefonds enr.*, préc. note 3.

²⁰ Art. 1177 C.c.Q.

²¹ Pièces P-2A et P-2B.

²² Acte de vente, pièce P-2A, par. 9.

²³ Art. 1425 C.c.Q. : Dans l'interprétation du contrat, on doit rechercher quelle a été la commune intention des parties plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes utilisés.

²⁴ Pièces P-2A et P-2B.

²⁵ Acte de vente, pièce P-2A : Le vocabulaire utilisé confirme l'intention commune des parties : « servitude réelle et perpétuelle au profit de l'immeuble » qui lie également leurs « successeurs, ayant-droits et tous détenteurs ou acquéreurs subséquents [...] »; Interrogatoire de Mme Danielle Croteau du 17 novembre 2016, pièce D-5; Interrogatoire de M. Zakuta du 16 décembre 2015.

CONCLUSION

[27] Dans les circonstances, le Tribunal est d'avis que l'ensemble des éléments constitutifs de servitudes réelles et perpétuelles sont établis et donc, que la demande en radiation de l'inscription au registre foncier doit être rejetée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[28] **REJETTE** la demande;

[29] **AVEC FRAIS DE JUSTICE.**



GUY de BLOIS, j.c.s.

Me Richard Lambert
rlambert@lamberttherrien.ca
Lambert Therrien, Avocats
473, rue Radisson, C.P. 1900
Trois-Rivières (Québec) G9A 5M6
Avocat de la demanderesse

Me Éric Hardy
eric.hardy@nortonrosefulbright.com
Norton Rose Fulbright Canada
Complexe Jules-Dallaire / Tour Norton Rose Fulbright
2828, boulevard Laurier, bureau 1500
Québec (Québec) G1V 0B9
Avocat des défenderesses et demanderesses en intervention forcée

Me Jean-Éric Guindon
jeguindon@belangersauve.com
Bélanger Sauvé
125 rue des Forges, bureau 600
Trois-Rivières QC G9A 2G7
Avocat de la mise en cause forcée

Date d'audience : 28 mars 2018